

# オレンジ新松戸・五丁目地区景観協定

## 目次

- 第1章 総則(第1条―第4条)
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域(第5条)
- 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等
  - 第1節 建築物等に関する基準(第6条・第7条)
  - 第2節 緑化に関する基準(第8条―第11条)
  - 第3節 囲障に関する基準(第12条・第13条)
  - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準(第14条)
  - 第5節 灯りのいえなみ協定に関する基準(第15条・第16条)
- 第4章 運営委員会(第17条―第20条)
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置(第21条・第22条)
- 第6章 景観協定の有効期間(第23条)
- 第7章 雑則(第24条―第28条)
- 附則

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この景観協定は、景観法(平成16年法律第110号。以下「法」という。)第4章に基づき、第5条に定める景観協定区域(以下「協定区域」という。)内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、オレンジ新松戸・五丁目地区全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。さらに、この活動を通し、良好なコミュニティが醸成され、安心、安全で快適な街づくりを目指し、エリアマネージメントを推進させるものである。

### (名称)

第2条 この景観協定は、オレンジ新松戸・五丁目地区景観協定(以下「協定」という。)と称する。

### (用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令338号)に定めるところによる。

- 2 土地所有者等とは協定区域内の宅地の所有者及び建物の所有を目的とする地上権者、賃借権及び借地権を有するものをいう。

### (協定の設定)

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、株式会社中央住宅(以下、「申請者」という。)が設定し、協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

## 第2章 景観協定の目的となる土地の区域

### (協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別図1「景観協定区域図」に表示する区域とする。

### 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

#### 第1節 建築物等に関する基準

##### (建築物等に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠、位置、構造、用途及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築することができる建築物の用途は、一戸建ての住宅とする。ただし、一定の二世帯住宅や兼用住宅で第17条に定めるオレンジ新松戸・五丁目地区景観協定運営委員会(以下「委員会」という)の承認を得たものはこの限りではない。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とし、高さは地盤面から10m以下、軒高7m以下とする。
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。また、別図1に示す境界線A及び、隣地境界線までの距離は、0.7m以上でなければならない。ただし、次に掲げるものは、この限りではない。
  - ア 角切り部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分
  - イ 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの
  - ウ 庇、フラワーボックスなどの造作部分
- (4) 建築物の2階の屋根形状は勾配のある屋根とし、新築時の屋根葺き材に準ずるものを使用するものとする。
- (5) 屋根や建物には付帯設備、機械類を含む工作物等を設置してはならない。ただし、太陽エネルギー利用装置等やテレビアンテナ及び通信ケーブル等の設置はこの限りではない。
- (6) 建築物の色彩は、別紙1「色彩基準」(以下「別紙1」という)に準ずるものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。

##### (敷地、附属建築物及び外構に関する基準)

第7条 協定区域内の敷地、附属建築物及び外構については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の最低面積は120㎡とする。
- (2) 駐車場、駐輪場又はバルコニーの屋根を設ける場合は、次に掲げる基準を全て満たしているものであること。
  - ア 屋根先は、道路境界線より0.5m以上後退させるものとする。
  - イ 最高高さは、3m以下とする。
  - ウ 景観に配慮した素材・デザインであるものとし、街並みに調和したものにしなければならない。
- (3) 外構に用いる門柱及び土留め、舗装部材等は、委員会の承認を得た部材とする。
- (4) 宅地地盤面の高さは、協定締結時の造成地盤面の高さを変えてはならない。ただし、駐車場及び階段などを築造するための切土又は盛土については、この限りでない。
- (5) 協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合については、この限りでない。
- (6) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路側からアルミ、スチール等の工業製品が直接に見えないよう良好な修景を施し、景観に配慮しなければならない。

## 第2節 緑化に関する基準

### (緑化の定義)

第8条 緑化とは、街並みの景観を美しく保つために、地被類、生け垣、低木、中木及び高木(以下「樹木等」という。)の植栽をすることをいう。

2 地被類とは、高さ0.4m未満の樹木又は地表を覆う芝、コケ、草花等の植物をいう。

3 生け垣とは、一般的な高さ1.0m以上1.8m以下の樹木を並べた垣根の他、樹木等で連続的に緑化させた緑地帯も含めて生け垣という。

4 植樹時の樹高が0.4m以上1.5m未満のものを低木、1.5m以上3.0m未満のものを中木、3.0m以上のものを高木という。

### (協定樹木)

第9条 協定樹木は土地所有者等の各々の敷地(民地)に植栽されたものである。

2 協定区域内の各宅地には、協定樹木1本以上を植栽するものとする。

3 協定樹木に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。

### (各宅地の緑化)

第10条 土地所有者等は、敷地内に高木と中木を併せて2本以上を植栽しなければならない。

2 土地所有者等は前項の樹木が枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。

### (樹木等の維持管理)

第11条 協定樹木は、協定区域内の土地所有者等の全員の負担により維持管理するものとする。

2 協定樹木を含む宅地の所有者は、その維持管理に関する権利を委員会に委託しなければならない。

ただし、当該宅地の所有者が行う通常の軽微な管理行為は、この限りでない。

3 委員会で委嘱された管理者が協定樹木の維持管理作業のため、敷地内に立ち入ることを土地所有者等は了承するものとする。

4 協定樹木以外の自己敷地内にある樹木等は、健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を自己の責任と負担で行わなければならない。また、これらの樹木等が枯死したときは、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。さらに、取り除いた樹木のあとに、速やかに補植しなければならない。

5 道路に隣接して植栽する協定樹木及び自己敷地内にある樹木については、枝葉等により車両・歩行者に支障を与えないよう適正に維持管理するものとする。

## 第3節 囲障に関する基準

### (道路に面する囲障)

第12条 道路に面する部分のかき又はさくの構造は生け垣又は透視可能なさくとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

(1) 門柱、幅が1.0m以内の門柱の袖壁、門扉その他これらに類するもの。

(2) 宅地地盤面からの高さが0.7m以下のもの。

### (道路に面する部分以外の囲障)

第13条 道路に面する部分以外のさくの構造は、透視可能なさくとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

- (1) 玄関、勝手口、窓などで、互いの視線を隠すための幅が2.0m以内の目隠しフェンス
- (2) 宅地地盤面からの高さが0.7m以下のもの。

#### 第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第14条 協定区域内の屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は、禁止とする。ただし、委員会の承認を得て一時的に設置する屋外広告物については、この限りでない。

#### 第5節 灯りのいえなみ協定に関する基準

(灯りのいえなみ協定の目的)

第15条 協定区域内の住民が協力して、街ぐるみによる防犯対策や夜間のいえなみ景観の形成に取り組むことを目的とし夜間照明を設置するものである。

(夜間照明の維持管理)

第16条 夜間照明は土地所有者等の敷地に設置し、常夜灯とする。この常夜灯の電気料金の負担や維持管理は設置されている敷地の土地所有者等が行うものとし、設置基準や維持管理に関しては別途定める。

### 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第17条 この協定の運営に関する事項を処理するため、オレンジ新松戸・五丁目地区景観協定運営委員会を設置する。

2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。

3 委員の任期は1年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員)

第18条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命するものとする。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは副委員長がその事務を代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(建築等に係る協議)

第19条 土地所有者等は、次の行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。ただし、災害(地震・豪雨)等やむを得ない場合はこの限りではない。

(1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行おうとする場合

(2) 附属建築物、工作物、塀、囲障、駐車场上屋、駐輪场上屋、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合

(3) 協定樹木を移植または撤去する場合

(4) 各敷地内に設置されている夜間照明設備を移動及び変更する場合

2 協定区域内において、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為を行う場合、当該確認の申請者は、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けたあと、確認の申請書を提出するものとする。

3 前項に定める建築等計画協議書の審査に要する費用は、当該確認の申請者の負担とする。

(補則)

第20条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

## 第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第21条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定め違反している時は、委員会の決定に基づき当該違反者に対して必要な是正措置をとることを請求することができる。

2 委員長は、土地所有者等がこの協定の定め違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な原状回復その他の措置をとることを請求することができる。

3 この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第22条 委員長は、前条第1項又は第2項に基づく請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、その強行履行又は当該土地所有者等の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。

## 第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第23条 この協定の有効期間は、松戸市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日から15年間とする。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数による廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに15年間同一条件により一度のみ、更新されるものとする。

## 第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第24条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第25条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、松戸市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意によりその旨を定め、松戸市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第26条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は、委員会の定める事項を書面により委員会へ届け出なければならない。

(協定区域に関わる街区内にある公共施設等の維持管理)

第27条 別図1に示す公道部分、及びごみ置き場については、日常清掃を行い、良好な住環境の景観形成を図るものとする。

(疑義の処理)

第28条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

## 附 則

(経過措置)

1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。

2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置するものとする。

(協定書の保管)

3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配付する。

以 上

## 別紙1 色彩基準

建築物等の外壁及び屋根において、対象とする色彩は、松戸市景観計画ガイドライン-色彩編に定める基調色、屋根色とした上で、色彩基準は別表のとおりとする。ただし、松戸市景観計画に定める伝統素材や自然素材、着色をしてない素材色は範囲外のもの、及び建築物等の外壁・屋根各面の垂直投影面積の1/5未満の範囲内で用いられる色彩については色彩基準の範囲外でも使用できるものとします。

### 別表

外壁・外装の基本とする色彩の範囲		
色相	明度	彩度
R系	8以上	1.0以下
	3.0以上8.0未満	2.0以下
5.0YR～5.0Y	8以上	2.0以下
	3.0以上8.0未満	4.0以下
0.0YR～4.9Y	8以上	2.0以下
	3.0以上8.0未満	3.0以下

屋根の基本とする色彩の範囲		
色相	明度	彩度
R系	7.0以下	2.0以下
0.0YR～4.9YR	7.0以下	4.0以下
5.0YR～9.9YR	7.0以下	6.0以下
Y系	7.0以下	4.0以下

※上表の基準には無彩色(N)を含み、明度のみが適用されます。